BEBAUUNGSPLAN NEUFAHRN SÜD II
in der Gemeinde Neufahrn bei Freising

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf:
§ 2 Abs.1 und § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341) / letzte Änderung vom 2.5.1975 (BGBl. I S.1037); Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.12.1973 (GVBl. S.599);* Art 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl. S.513) / Änderung vom 11.11.1974 (GVBl. S.610); der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNV) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S.1237,ber.1969 I S.11); der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S.21).

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

* /letzte Änderung vom 8.10.1974 (GVBl.S.502)

ergänzt 22.11.76

A Festsetzungen

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

1.1 Das Baugebiet liegt im Süden der Gemeinde Neufahrn

1.2 Begrenzung siehe zeichnerische Darstellung im Plan

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Bauland wird gemäß § 3 BauNV als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

2.2 Das Verhältnis der erforderlichen Stellplätze zu den Wohneinheiten wird mit 1,5 : 1 festgesetzt. Die Stellplätze sind mindestens im Verhältnis 1 : 1 als Garagen zu errichten.

2.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. I BauNV sind in der vorgesehenen Art zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Für das Baugebiet gelten als maximale Grundflächenzahl o,4, als maximale Geschoßflächenzahl o,5.

3.2 Dachgeschoßausbauten sowie Einbeziehung der Schrägdächer in die Wohnräume sind zugelassen.

4. Bauweise

4.1 Hausgruppen

4.2 Gestaltung der baulichen Nutzung

4.2.1 Dachausbildung - Pultdächer
Neigungen 18 - 22° Garagen 8° bzw. Flachdach, Traufhöhen max. 3,5o m.

4.2 2 Die Dacheindeckung ist einheitlich schwarzgrau auszuführen.

4.2.3 Die grundsätzliche Gestaltungsgrundlage der Bebauung bildet das Modell der Anlage im Maßstab 1 : 2oo.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNV)

Die Gebäude sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien zu errichten. Ein Vor- oder Zurücksetzen von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5.2 Baugrenzen

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5.3 Abstandsflächen nach Art. 6 ff BayBO

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen Abstandsflächen ergeben, die geringfügiger sind als die BayBO vorschreibt, werden diese als ausdrücklich für zulässig erklärt. Dies gilt jedoch nur, wenn bestehende Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Soweit im Bebauungsplan Grenzbebauung festgesetzt ist, wird diese ausdrücklich genehmigt.

6. Verkehrsflächen und Sichtdreiecke

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maße der Verkehrsflächen und Sichtdreiecke sind bindend. Innerhalb des Sichtdreiecks sind Zäune und Sträucher nur bis zu einer Höhe von 1,oo m (gemessen von der fertigen Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche aus) zulässig.

7. Einfriedungen

7.1 Die Einfriedungen zwischen den Gebäuden als Verbindung zwischen Wohnhaus und Gerätehaus sind als Sichtschutzzäune 1,6o m hoch auszuführen. Die Gestaltung hat einheitlich zu erfolgen.

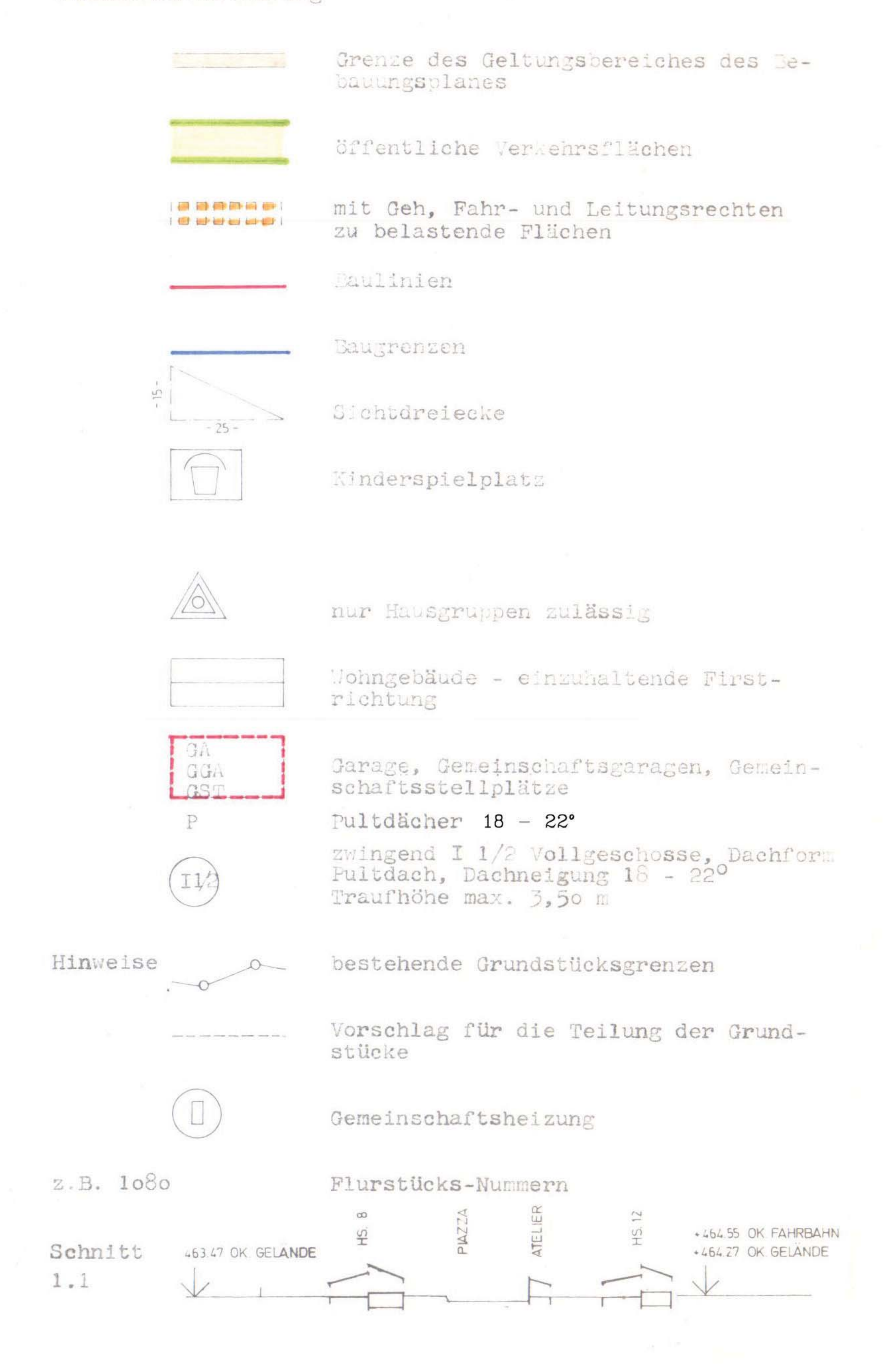
7.2 Die Vorgarteneinfriedungen insbesondere an den Begrenzungen der öffentlich rechtlichen Eigentümerwege und an der Thomastraße sind einheitlich in weiß gestrichenem Mauerwerk, o,8o m hoch, auszuführen.

7.3 Für alle übrigen Einfriedungen gelten die Bestimmungen der Verordnung über die Einfriedungen der Gemeinde Neufahrn vom 16. Juni 1975.

8. Auf den Baugrundstücken sind mindestens so viele Bäume bodenständiger Art zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf jede angefangenen 1oo m^2 1 Baum kommt.

9. Sämtliche Gebäude im Bebauungsplangebiet sind an die Gemeinschaftsheizung anzuschließen.

Planzeichenerklärung



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 50 000

Gemeindegebiet Neufahrn

